AÇÃO DE DESPEJO EM VIRTUDE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO SEM VÊNIA CONJUGAL, POR PRAZO SUPERIOR A DEZ ANOS

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da (...)

(...), por seus procuradores (documento 01), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, em face de (...), a competente

Ação de despejo,

o que faz com supedâneo no artigo 3º da Lei 8.245/1991 e art. 1.647 do Código Civil, expondo e requerendo o quanto segue:

A autora é casada com (...), pelo regime de comunhão universal de bens, desde (...) (certidão de casamento anexa – documento 02).

Durante o casamento, no dia (...), adquiriram o imóvel localizado na (...), conforme prova cópia autenticada da matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis (documento 03).

Entretanto, no dia (...), o marido da autora locou ao réu o apartamento referido no parágrafo anterior, pelo aluguel mensal atual de R$ (...) e prazo de 12 (doze) anos, conforme inclusa certidão fornecida pelo 3º oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital (documento 04).

Ocorre que o marido da autora não poderia ter locado o imóvel por prazo superior a 10 (dez) anos sem a necessária vênia conjugal, conforme dispõe o art. 3º da Lei 8.245/1991.

Portanto, do ato jurídico praticado, é possível inferir que o prazo excedente a nove anos, onze meses e vinte e nove dias não tem qualquer eficácia jurídica.

Nesse sentido, a autora notificou o réu no último dia 4 de dezembro, para que desocupasse o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, sem que tivesse sido atendida (documento 05).

Na lição de Francisco Carlos Rocha de Barros, duas hipóteses podem ocorrer. A primeira, ausência de assentimento do cônjuge do locador: nesse caso, o cônjuge que não assentiu, por estar legalmente desobrigado de observar o prazo excedente, poderá considerar desfeita a locação e requerer a retomada do prédio.

Assim, não restou alternativa à autora senão ingressar com a presente ação para retomada do imóvel.

Citação e do pedido

Isto posto, requer a autora:

a) seja o réu citado, por intermédio do sr. oficial de justiça (ou por via postal, se autorizado no contrato), com os permissivos do artigo 212, § 2º, do Código de Processo Civil, para que, no prazo da lei, ofereça a defesa que tiver, sob pena de aplicar-lhe os efeitos da revelia;

b) a ciência da presente a eventuais ocupantes e sublocatários (art. 59, § 2º, da Lei 8.245/1991);

Ex positis, requer, ainda, digne-se Vossa Excelência de:

Julgar, ao final, procedente a ação, declarando extinta a relação ex locato, decretando o despejo, com a condenação do réu no pagamento de custas processuais e honorários de advogado.

Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, a autora desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em autocomposição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, a autora desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em autocomposição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor da causa

Dá-se à causa o valor de R$ (...) (doze vezes o aluguel vigente).

Termos em que,

Pede deferimento.

Data

Advogado (OAB)